

Aufmaß in der Gebäudereinigung

Fragen aus der Praxis - Aufmaß in der Gebäudereinigung

Aus der Beratungspraxis der Verbände des Gebäudereiniger-Handwerks wird deutlich, dass gerade im Bereich Aufmaß und Abrechnung häufig Unklarheit über eine einheitliche und für beide Vertragsparteien faire Vorgehensweise herrscht. Der folgende Leitfaden soll Missverständnisse vermeiden helfen und gibt Empfehlungen für eine möglichst einfache und kostengünstige Vorgehensweise bei der Aufmassermittlung für die Gebäudeinnen- und Glasreinigung.

Auf Basis der Broschüre „Richtlinien für Vergabe und Abrechnung im Gebäudereiniger-Handwerk“¹ werden einschlägige Fragestellungen erläutert und anhand von Beispielen ihre Praxisnähe dargestellt. Der Originaltext der Richtlinien ist dabei den Erläuterungen jeweils vorangestellt.

Im Leitfaden behandelte Fragen:

- **Auf welcher Basis erfolgt das Aufmaß für Gebäudereinigungsarbeiten sinnvollerweise ?**
- **Wie werden überstellte Flächen in Räumen beim Aufmaß gehandhabt ?**
- **Zu welchem Zweck benötigt man die Ermittlung der Bodenfläche, bzw. auf welcher Basis erfolgt die Preisgestaltung des Gebäudereinigers ?**
- **Die Anzahl der Quadratmeter ist letztendlich dafür verantwortlich, wie viel eine Reinigungskraft pro Stunde reinigen kann. Bei Verringerung der Quadratmeter werden demnach auch weniger Reinigungsstunden benötigt, der Reinigungspreis muss doch also auch entsprechend geringer sein ?**
- **Wie werden Aufmaß und Abrechnung bei der Glas- und Rahmenreinigung gehandhabt?**
- **Erfolgt die Abrechnung der Glasreinigung nach abgewickelten Quadratmetern, wenn das Aufmaß lediglich einseitig ermittelt wurde ?**
- **Werden die Rahmenflächen separat aufgemessen ?**
- **Wie sieht die Abrechnung nach Quadratmetern aus, wenn für die separate Glasreinigung und die Glas- inkl. Rahmenreinigung die gleiche Quadratmeterzahl zugrunde gelegt wird ?**

¹ Die „Richtlinien für Vergabe und Abrechnung im Gebäudereiniger-Handwerk“ wurden in Anlehnung an das Standardleistungsbuch 033 „Baureinigungsarbeiten“ (Bezug: Beuth-Verlag) und VOB/VOL erstellt.

Auf welcher Basis erfolgt das Aufmaß für Gebäudereinigungsarbeiten sinnvollerweise ?

Die Richtlinien für Vergabe und Abrechnung im Gebäudereiniger-Handwerk führen hierzu aus:

5.001: Der Ermittlung der Leistung - gleichgültig, ob sie nach Zeichnungen oder nach Aufmaß erfolgt - sind zugrunde zu legen für Flächen mit begrenzenden Bauteilen die zu bearbeitende Fläche bis zu den begrenzenden, ungeputzten bzw. unbekleideten Bauteilen, für Flächen ohne begrenzende Bauteile deren Maße.

Vorteil dieser Vorgehensweise ist, dass bereits vorhandene Zeichnungen und Aufmasse aus der Bauphase des Gebäudes auch für die Ausschreibung der Gebäudereinigungsarbeiten genutzt, Zeit und Geld gespart werden können. Zudem ist nicht bei jeder Änderung ein erneutes Aufmaß erforderlich. Das Aufmaß anhand der Rohbaumaße hat zudem den Vorteil, dass in der Regel sehr geradlinig und ohne größeren Aufwand vermessen werden kann. Bei - zum Zeitpunkt der Aufmassermittlung - bereits verputzten Flächen, für die Rohbauzeichnungen nicht vorliegen, erfolgt selbstverständlich die Aufmassermittlung bis zu den verputzten Bauteilen.

Wie werden überstellte Flächen in Räumen beim Aufmaß gehandhabt ?

Die Richtlinien für Vergabe und Abrechnung im Gebäudereiniger-Handwerk führen hierzu aus:

5.002: Bei Abrechnung nach Flächenmaß werden Aussparungen, z. B. für Öffnungen, Pfeilervorlagen, Rohrdurchführungen bis zu 1,0 m² und unbewegliche Einrichtungsgegenstände (z. B. Theken, Einbauschränke) bis zu 2,5 m² Einzelgröße übermessen.

Welche Überlegungen liegen der Formulierung in den Richtlinien zugrunde und welche Vorteile bietet sie Auftraggebern und Auftragnehmern?

Grundsätzlich wird als Grundlage sämtlicher Innenreinigungsarbeiten die Bodenfläche herangezogen. Das heißt, auch in einem möblierten Raum werden nicht etwa alle zu reinigenden Flächen (dies sind neben den Bodenflächen z. B. die horizontalen und vertikalen Flächen an Schreibtischen, vertikale Flächen von Einbauschränken, etc.) explizit vermessen, sondern auf Basis der Bodenfläche erfolgen alle weiteren Berechnungen.

Zu welchem Zweck benötigt man die Ermittlung der Bodenfläche, bzw. auf welcher Basis erfolgt die Preisgestaltung des Gebäudereinigers?

Viele Kunden fordern in ihren Ausschreibungsbedingungen die Abgabe eines Quadratmeterpreises.

Wird nun in diesem Zusammenhang gefordert, überstellte Flächen von der Gesamtbodenfläche abzuziehen steht dahinter häufig der Gedanke, der Gebäudereiniger berechne einen Standardquadratmeterpreis je Quadratmeter Bodenfläche, der nun konsequenterweise für alle „Nicht-Bodenflächen“ abgezogen werden müsse. ABER: Wie sollte in diesem Fall die Berechnung der Reinigung aller anderen Flächen (s.o. Schreibtischflächen, etc.) erfolgen?

Tatsächlich gestaltet sich die Preisfindung in der Gebäudereinigung folgendermaßen: Auf Basis des Leistungsverzeichnisses, in dem **alle** im Rahmen der Unterhaltsreinigung durchzuführenden Tätigkeiten mit ihrer jeweiligen Häufigkeit aufgeführt sind, berechnet der Gebäudereiniger nach Festlegung der zu verwendenden Verfahren und Reinigungsmethoden, wie viele Einsatzstunden des Reinigungspersonals zur Durchführung dieser Tätigkeiten notwendig sind. Zweiter Bestandteil der Preisermittlung ist die Kalkulation des Stundenverrechnungssatzes².

Aus der Multiplikation der Reinigungsstunden und des Stundenverrechnungssatzes ergibt sich der Gesamtpreis zur Durchführung der Arbeiten gemäß Leistungsverzeichnis.

Wünscht der Kunde die Angabe eines Quadratmeterpreises, so ergibt sich dieser aus der Division des Gesamtpreises (Stunden x Stundenverrechnungssatz) durch die Quadratmeter Bodenfläche des Objektes.

Ein einfaches Beispiel würde lauten: Aus 500 Reinigungsstunden und einem Stundenverrechnungssatz von € 17,68 ergibt sich ein Gesamtpreis von € 8.840,-. Bei einem Objekt mit einer Gesamtbodenfläche von 1000 m² ergäbe sich demnach als Preis : 8.840,- € / 1000m² = 8,84 € je Quadratmeter.

² Erläuterungen hierzu enthält die Broschüre „Kalkulation in der Gebäudereinigung - Informationen für Auftraggeber“.

Fordert der Auftraggeber nun, sämtliche überstellten Flächen (also Bodenflächen, auf denen sich Mobiliar befindet) herauszurechnen bzw. von der Gesamtfläche abzuziehen, folgt daraus: Unter der Annahme, im o. g. Beispiel seien 15% der Bodenfläche mit Einbauschränken überstellt, müssten demnach 15% von der Gesamtfläche abgezogen werden. $1000\text{m}^2 - 15\% = 850\text{m}^2$. Diese 850m^2 sind die neue Berechnungsgrundlage.

Was ändert dies am Preis?

Zunächst ergibt sich für die Berechnung des Quadratmeterpreises, dass der Gesamtpreis nunmehr wie folgt umgerechnet wird: $\text{€ } 8.840,- / 850\text{m}^2 = 10,40 \text{ € je Quadratmeter}$. Am Gesamtpreis selbst ändert diese Vorgehensweise unter der Voraussetzung nichts, dass das *bisherige Leistungsverzeichnis* Gültigkeit behält. Denn in diesem Fall bleiben die veranschlagte Stundenzahl für die Durchführung der Tätigkeiten und der Stundenverrechnungssatz gleich, woraus sich der Gesamtpreis ergibt.

Problematisch wird diese Vorgehensweise dann, wenn in einem bestehenden Vertragsverhältnis mit zuvor vereinbartem Quadratmeterpreis nachträglich die überstellten Flächen abgezogen werden. Im o. g. Beispiel würde der Gesamtpreis dann nicht mehr $8,84 \text{ €} \times 1000\text{m}^2 = 8.840,- \text{ €}$ sondern $8,84 \text{ €} \times 850\text{m}^2 = 7.514,- \text{ €}$ betragen.

Bedeutet dies eine Ersparnis von $1.326,- \text{ €}$? Nur, wenn im Gegenzug auch die diesem Betrag entgegenstehenden Reinigungsstunden (= 75 Stunden) durch den Dienstleister nicht mehr erbracht werden müssen. Denn einem Gesamtpreis von 7.514 € entsprechen bei Division durch den Stundenverrechnungssatz (im Beispiel $17,68 \text{ €}$) 425 Stunden und nicht die ursprünglich auf Basis des Leistungsverzeichnisses angesetzten und benötigten 500 Stunden.

Die Anzahl der Quadratmeter ist letztendlich dafür verantwortlich, wie viel eine Reinigungskraft pro Stunde reinigen kann. Bei Verringerung der Quadratmeter werden demnach auch weniger Reinigungsstunden benötigt, der Reinigungspreis muss doch also auch entsprechend geringer sein?

Die Reinigungsstunden ergeben sich nicht nur aus den Zeiträumen, die die Reinigungskraft für die Reinigung der Bodenflächen benötigt, sondern sämtliche sogenannten „Oben-Fragen aus der Praxis - Aufmaß in der Gebäudereinigungsarbeiten“³ müssen ebenfalls in die Zeitberechnung einkalkuliert werden. Diese Zeiteinheiten ändern sich durch Abzug überstellter Flächen, als rein rechnerischer Vorgang ohne Konsequenzen auf das Leistungsverzeichnis, natürlich nicht, denn das Mobiliar und seine zu reinigenden Flächen bleiben unverändert. Folglich bleibt auch der Arbeitseinsatz = Stundeneinsatz gleich.

Wie werden Aufmaß und Abrechnung bei der Glas- und Rahmenreinigung gehandhabt ?

Die „Richtlinien für Vergabe und Abrechnung“ führen hierzu aus:

5.004: Zu bearbeitende Flächen der Fenster, Türen und Trennwände werden nach den Konstruktionsmaßen (lichte Rohbaumaße) einseitig ermittelt. Sie sind witterungsseitig und raumseitig zu reinigen, wenn in der Leistungsbeschreibung nichts anderes vorgeschrieben ist. Rahmen, Pfosten und Kämpfer o. ä. werden übermessen.

³ Beispiel: Reinigen der Schreibtischflächen, Aschenbecher, Ausleeren von Papierkörben, Reinigen von Lichtschalter, Schrankflächen u.v.m.

Häufig in diesem Zusammenhang auftretende Fragen sind:

Erfolgt die Abrechnung der Glasreinigung nach abgewickelten (d. h. tatsächlich gereinigten) Quadratmetern, wenn das Aufmaß lediglich einseitig ermittelt wurde?

Die Quadratmeter werden einseitig **aufgemessen und verrechnet**, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde. Bei einer $3 \times 1,5 \text{ m}^2 = 4,5 \text{ m}^2$ großen Fensterflucht (lichtes Rohbaumaß der Fensteröffnung, inkl. Rahmen, etc.) werden also insgesamt 9 m^2 gereinigt (raumseitig und witterungsseitig), die Angebotsabgabe und die Abrechnung erfolgen auf Basis der einseitig ermittelten Fläche ($=4,5 \text{ m}^2$).

Werden die Rahmenflächen separat aufgemessen?

Hier empfehlen die Richtlinien - und die praktische Umsetzbarkeit - eine Übermessung sämtlicher Rahmen-, Pfosten-, Kämpferflächen, etc. Denn: Ein exaktes Aufmaß der Rahmenfläche wäre außerordentlich aufwendig, da nicht nur die äußerlich sichtbaren, sondern auch die in geschlossenem Zustand in der Fensteröffnung verborgenen Rahmenflächen mit sämtlichen Vorsprüngen aufgemessen werden müssten, und zudem eine Rahmenreinigung grundsätzlich nur im Zusammenhang mit einer Glasreinigung stattfindet.

Wichtig: In der Ausschreibung bzw. im Vertrag sollte eindeutig vereinbart werden, welche Rahmenflächen im Umfang der Rahmenreinigung enthalten sein sollen.

Ein möglicher Vertragstext könnte folgendermaßen lauten: Die Reinigung umfasst sämtliche beweglichen und feststehende Rahmenelemente witterungs- und raumseitig, einschließlich sämtlicher Falze, Anschläge und Wasserrinnen. Ebenfalls gereinigt werden die Bedienelemente, wie Griffe und Gestänge sowie Wetter- und Wasserschenkel.

Wie sieht die Abrechnung nach Quadratmetern aus, wenn für die separate Glasreinigung und die Glas- inkl. Rahmenreinigung die gleiche Quadratmeterzahl (=lichtes Rohbaumaß) zugrunde gelegt wird ?

Finden in einem Objekt beide Reinigungsarten, z. B. im Wechsel, statt, wird tatsächlich auch hierbei in beiden Fällen die gleiche Quadratmeterzahl zugrunde gelegt. Der Quadratmeterpreis ist in beiden Fällen jedoch unterschiedlich: bei der reinen Glasreinigung liegt er erheblich unter dem Quadratmeterpreis für Glas- inkl. Rahmenreinigung und ggf. -pflege.

Alternativ kann auch vereinbart werden, dass der Bieter / Auftragnehmer einen Durchschnittspreis kalkuliert, der dann in beiden Fällen angewendet wird. Aber: Bei der letztgenannten Vorgehensweise muss im Vorfeld festgelegt werden, in welchen Rhythmen die ausschließliche Glasreinigung und Glas- mit Rahmenreinigung stattfinden sollen. Andernfalls wäre es möglich, dass ein Durchschnittspreis angeboten wird, der Kunde dann aber ausschließlich die aufwendigere Glas- inkl. Rahmenreinigung ordert.

Klicken Sie für mehr Informationen